

GEOM. PINO CICALINI

Residenza fiscale: via Petragrani,8 - 66034 LANCIANO Tel. e Fax 0872/49674

E-mail: cicalini@studiobona.it Pec: pino.cicalini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Lanciano
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Chiara D'ALFONSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 05/2024
R.G.E.
PROMOSSO DA XXXXXXXXXX C/
XXXXXXXXXXXX UDIENZA 19/11/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lanciano, 28/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico
Geom Pino Cicalini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

1. Premessa	3
2.Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	7
Primo quesito.....	8
Secondo quesito.....	10
Terzo quesito.....	17
Quarto quesito	17
Quinto quesito.....	20
Sesto quesito	20
Settimo quesito	22
Ottavo quesito	22
Nono quesito.....	29
Decimo quesito.....	32
Undicesimo quesito	34
Dodicesimo quesito	36
Tredicesimo quesito	36
Quattordicesimo quesito	36
Riepilogo descrizione per avviso d'asta allegato n. 10.....	36
SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA	38
Quindicesimo quesito.....	45
Sedicesimo quesito.....	46

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom Pino CICALINI, libero professionista con studio in Lanciano alla Via Petragrani n. 8, iscritto al Collegio della Provincia di Chieti con il n. 939 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 06/06/24 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, nella procedura promossa da XXXXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXXXXX

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano e notificato all'esecutato in data il 18/03/2024 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il ai Nrg. 6312 Nrp. 4961 in data 02/04/2024 – con proc. al n. R.G.E 05/2024 richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a:

1) Ditta:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e precisamente:

A) catasto fabbricati

Fabbricati siti in in LANCIANO in via per Fossacesia identificati:

-foglio 19 particella 415 sub 17 cat A/10

-foglio 19 particella 415 sub 18 cat A/10

-foglio 19 particella 415 sub 22 cat A/2

-foglio 19 particella 415 sub 23 cat B.C.C.

-foglio 19 particella 415 sub 6 cat A/2

-foglio 19 particella 415 sub 16 cat A/2

-foglio 19 particella 415 sub 21 cat A/10

-foglio 19 particella 632 sub 29 graff 809 sub1 cat C/1

-foglio 19 particella 632 sub 30 graff 809 sub2 cat C/1

Accedendo a tale richiesta, sono stato conferito del seguente mandato:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure;
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegato alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28**

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. **per il giorno del 19/11/2024 (prima della richiesta di proroga da parte del CTU era il 17/09/2024)**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. **(17/10/2024 – successivamente prorogata fino al 30/10/24)** l'esperto provvederà al deposito, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurata dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip

un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto d'asta).

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel procedimento in oggetto, il G.E. rappresentato dal Giudice Dott.ssa Chiara D'ALFONSO ha incaricato e nominato in qualità di custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie. In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. si riassume quanto segue:

- L'Istituto Vendite Giudiziarie stabiliva per il giorno **29/07/2024** alle ore **9:00** di effettuare l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento in **Lanciano** alla **via per Fossacesia**.
- In **Lanciano** alle ore **09:00**, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. XXXXXXXXXXXX, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo per dare inizio operazioni peritali procedendo alle rilevazioni metriche e fotografiche necessarie.

Di seguito si riporta uno stralcio del rapporto finale del 1° sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:

“- VERIFICA I.V.G. DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO
- RILIEVI TECNICI DELL'ESPERTO STIMATORE

Per quanto sopra, il giorno 29/07/2024 - ORE 09:00 E SEGUENTI, il sottoscritto, nella sua qualità di Funzionario IVG, si è recato all'indirizzo in atti unitamente al nominato CTU. Qui giunto ha avuto la presenza della Sig.ra XXXXXXXX., anche per delega orale dei fratelli esecutati, la quale ha prontamente permesso l'accesso al compendio pignorato come segue:

- immobile di cui al sub 16, costituito da appartamento posto al piano primo di fabbricato di maggior consistenza, in buono stato conservativo, nella piena disponibilità ressa rinvenuta sig.ra XXXXXXXX. ivi residente unitamente a figlio maggiorenne;

- immobile di cui al sub 17, adibito a studio legale in uso a XXXXXXXX. in forza di tacito accordo con la sorella esecutata, intestataria dell'immobile;

- immobile di cui al sub 18, in capo a XXXXXXXX., cui si accede attraverso corridoio identificato con il sub 23, catastalmente adibito ad ufficio e costituito da due stanze, tra loro comunicanti, attualmente adibito a magazzino/deposito in uso agli esecutati;

- immobile di cui al sub 22, costituito da appartamento sito al piano terra, cui si accede mediante il corridoio di cui al sub 23, nella disponibilità del Sig. XXXXXXXX, in forza di tacito accordo;

- immobile di cui al sub 6, ubicato al piano quinto del medesimo fabbricato e costituito da appartamento in capo a XXXXXXXX., ivi residente;

- immobile di cui al sub 21, costituito da locale uso ufficio, ubicato al piano terra, libero da beni e in evidente stato di abbandono;

- immobile di cui al sub 29, catastalmente individuato quale locale negozio, attualmente adibito a magazzino, sfitto e non ultimato nelle rifiniture; l'immobile presenta evidenti segni di infiltrazioni d'acqua, con ammaloramento delle pareti. Non è stato possibile accedere a parte dell'immobile, ubicata al piano interrato, per assenza delle scale di collegamento.

È risultato altresì impossibile accedere all'immobile di cui al sub 30 in quanto la serranda di accesso risulta essere bloccata in assenza di corrente.

La Sig.ra XXXXXXXX ha dichiarato che per gli immobili pignorati non vi sono in essere contratti di locazione e/o comodato; si è resa disponibile a permettere gli accessi futuri agli immobili previo avviso telefonico al recapito fornito.

Il CTU ha proceduto con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto, ad eccezione per gli immobili ove non è stato possibile accedere.

Seguirà ulteriore accesso per la verifica dello stato dei luoghi. Si allega il verbale di ricognizione redatto sul posto.

Di seguito si riporta uno stralcio del rapporto finale del 2^ sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:

Facendo seguito a quanto già relazionato con verbale depositato in data 29.07.2024, il giorno - 04.09.2024 ORE 09.30 E SEGUENTI, il sottoscritto, nella sua qualità di Funzionario IVG, si è nuovamente recato all'indirizzo in atti unitamente al nominato CTU.

Qui giunto ho avuto la presenza della Sig.ra XXXXXXXX la quale ha prontamente permesso l'accesso agli immobili di cui ai sub 29 e 30, in precedenza rinvenuti chiusi. Gli immobili sono stati rinvenuti liberi da beni, in discrete condizioni di manutenzione e nella piena disponibilità degli esecutati, in assenza di contratti di locazione e/o comodato.

Il CTU ha proceduto con i rilievi necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Si allegano i verbali di ricognizione redatti sul posto."

Inoltre verificai quanto richiestomi nel mandato recandomi presso il Catasto di Chieti, la conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti ed il Comune di Lanciano, per la richiesta di documenti.

3. RISPOSTE AI QUESITI:

Primo quesito

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Gli immobili sottoposti a pignoramento ubicati in zona centrale della città di Lanciano, sono 6 unità abitative e 2 unità a destinazione a negozio ed a parere del sottoscritto CTU, in considerazione della natura e della destinazione dei beni ritiene che per la successiva vendita sarà necessario procedere alla formazione di 6 lotti:

LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3 LOTTO 4, LOTTO 5, LOTTO 6,

che si identificano come di seguito:

- 1) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà del sig. XXXXXXXX censiti come di seguito:

LOTTO 1 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 6

categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. totale mq. 223,00 rendita 809,55 euro piano S1-5. via per Fossacesia civico 39; confinante con affaccio su via per Fossacesia e via Mancinello e restante proprietà esecutati; adibito ad abitazione, risulta essere in uso dal proprietario ivi residente;

- 2) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà di XXXXXXXXXXXX censiti come di seguito:

LOTTO 2 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 16 categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. totale mq. 221,00 rendita 766,94 euro piano 1. via Mancinello civico 6; confinante con affaccio su via Mancinello, area privata della stessa ditta eseguita a 2 lati; adibito ad abitazione, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXXX unitamente al figlio maggiore;

- 3) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà di XXXXXXXXXXXX censiti come di seguito:

LOTTO 3 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 17 categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 52,00 rendita 697,22 euro piano T. via per Fossacesia civico 49; confinante con affaccio su via per Fossacesia e via Mancinello e restante proprietà eseguiti e BCNC p. 415 sub 23; adibito a studio, risulta essere in uso da XXXXXXXX in forza di tacito accordo con la sorella eseguita;

- 4) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX censiti come di seguito:

LOTTO 3 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 18 categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 44,00 rendita 697,22 euro piano T. via per Fossacesia civico 49; confinante con affaccio su via Mancinello e stessa ditta eseguita a 2 lati; adibito a ufficio, risulta essere in uso dagli eseguiti;

- 5) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà di - XXXXXXXXXXXXXXXX;
censiti come di seguito:

LOTTO 4 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 21 categoria A/10, classe 2, vani 1,5, sup. totale mq. 23,00 rendita 418,33 euro piano T. via per Fossacesia civico 49; confinante con affaccio su via per Fossacesia, androne ingresso alle altre unità e altre abitative ed altre u.i.; adibito a ufficio, risulta essere in stato di abbandono;

- 6) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX censiti come di seguito:

LOTTO 3 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 22 categoria A/2, classe 3, vani 4, sup. totale mq. 89,00 rendita 340,86 euro piano T. via per Fossacesia civico 39; confinante con affaccio su via Mancinello, su B.C.N.C part. 415 sub 23 e stessa ditta eseguita; adibito a abitazione, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXXX;

- 7) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX censiti come di seguito:

LOTTO 3 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 23 categoria B.C.C ed A/10, classe 2, vani 3, sup. totale mq. 54,00 rendita 836,66 euro piano T. via per Fossacesia civico 39; confinante con via per Fossacesia, e stessa ditta eseguita a più lati; adibito a **BENE COMUNE CENSIBILE** corridoio per accedere ai sub 17-18 e 22 e dove sono ubicati i servizi igienici del sub 17 e sub 18, risulta essere in uso come descritto nei sub menzionati;

8) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà di XXXXXXXXXXXX censiti come di seguito:

LOTTO 5 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 632 sub 29 graffata con la particella 809 sub 1 categoria C/1, classe 9, sup. totale mq. 228,00 rendita 3.613,75 euro piano S1-T. via per Fossacesia civico 49; confinante con proprietà XXXXXXXX p. 809 sub 2, area privata dello stesso complesso e affaccio via per Fossacesia; privo di finitura e inutilizzata;

9) **IMMOBILI** fabbricati LANCIANO, ubicati in via per Fossacesia di proprietà del sig. XXXXXXXX censiti come di seguito:

LOTTO 6 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 632 sub 30 graffata con la particella 809 sub 2 categoria C/1, classe 9, sup. totale mq. 24,00 rendita 350,31 euro piano T. via per Fossacesia civico 49; confinante con affaccio su via Mancinello proprietà XXXXXXXX p.809 sub 1 a 2 lati; adibito a negozio risulta essere nella piena disponibilità degli esecutati, in assenza di contratti di locazione e/o comodato:

L'accesso a tutte le unità immobiliari avviene dalla **via per Fossacesia** per le particelle 415 sub 23 (**B.C.C.**) da cui si accede ai sub 17-18-22 e ai sub 21, sub 6 mediante gradinata condominiale, particella 632 sub 29 graffata con la part 809 sub 1 e particella 632 sub 30 graffata con la part 809 sub 2- dalla **via Mancinello** part. 415 sub 16 e parte della particella 632 sub 29 graffata con la particella 809 sub 1 zona seminterrato.

Secondo quesito

Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni all'ultimazione della costruzione o del ripristino.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1 trattasi di un appartamento costruito fine anni '60 ed inizio anni '70 ed è composto da 1 unità immobiliare come di seguito descritto:

- **USO ABITAZIONE - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 415 SUB 6 – proprietà XXXXXXXX**

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Appartamento posto al piano quinto di un fabbricato a 5 piani + piano sottostada con tipologia di "palazzina con condominio", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare, vi si accede mediante androne di ingresso posto al piano terra lato via per Fossacesia più gradinata ed ascensore, comuni anche ad altre unità immobiliari, orientato a Nord/ovest, nel sub 6 è compreso anche un ripostiglio al piano 1° sottostada per una superficie di circa mq. 17,00 per un'altezza di 3.05 m., L'appartamento è molto luminoso avendo le quattro facciate libere e con vedute panoramiche eccellenti; allo stato attuale è occupato dal proprietario, la superficie totale lorda è di mq. 208,00 circa per il piano di abitazione oltre mq. 57,00 circa di balconi; l'abitazione è formata da un ingresso, cucina, soggiorno, da 3 camere matrimoniali, da uno studio e due disimpegno oltre i due

bagni.

Le finestre sono tutte in legno douglas, vetro e tapparelle in plastica. Il portone di ingresso in legno massello. Le porte interne in legno tamburato.

Il bene è dotato di impianto citofonico, l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: caldaia autonoma, sono installati gli elementi radianti in ghisa, l'impianto è funzionante.

Gli Impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti anche se ormai obsolete considerando l'età dell'immobile.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti sono intonacate a cemento e tinteggiate, i pavimenti sono nella zona ingresso in parquet, la restante parte in ceramica del tipo anni 60 e 70.

Nel bagno i pezzi igienici sono quelli classici: Lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile trovasi in buono stato di conservazione internamente, e, per quanto è stato possibile ispezionare, non si notano ammaloramenti nelle pareti; esternamente tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

LOTTO 2 trattasi di un appartamento costruito fine anni '60 ed inizio anni '70 ed è composto da 1 unità immobiliare come di seguito descritto:

- **USO ABITAZIONE - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 415 SUB 16 – proprietà XXXXXXXX**

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BUR n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato a 5 piani + piano sottostrada con tipologia di "palazzina con condominio", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare, vi si accede da via Mancinello e stradina privata mediante gradinata ad uso esclusivo, orientato a Nord/ovest. L'appartamento è discretamente illuminato avendo le tre facciate libere; allo stato attuale è occupato dalla proprietaria, la superficie totale lorda è di mq. 212,00 circa per il piano di abitazione oltre mq. 30,00 circa di loggia e mq. 8.60 di chiostrina; l'abitazione è formata da un ingresso, cucina, soggiorno, studio e lavatoio, da 3 camere matrimoniali, da un disimpegno oltre ad un ripostiglio.

Le finestre sono tutte in pvc, doppio vetro e tapparelle in plastica e sono in ottimo stato. Il portone di ingresso dall'esterno è in pvc con doppio vetro mentre il portone all'appartamento è del tipo blindato. Le porte interne in legno tamburato.

Il bene è dotato di impianto videocitofonico, l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: caldaia autonoma, sono installati gli elementi radianti in ghisa e l'impianto è funzionante.

Gli Impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti sono intonacate a cemento e tinteggiate, i pavimenti sono in parquet salvo la cucina ed i bagni.

Nel bagno i pezzi igienici sono quelli classici in vetrochina: Lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno e doccia.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile internamente trovasi in ottimo stato di conservazione, e, per quanto è possibile non si notano ammaloramenti nelle pareti, esternamente tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione, accesso su area privata in cattivo stato.

Il ripostiglio esterno posto sul balcone (loggia) a nord (v. disegni) risulta catastalmente presente al sub 16 come ripostiglio, in effetti la porta è chiusa ed è riportata catastalmente disegnata alla particella 415 sub 22 (cucinino) che è parte integrante.

LOTTO 3 trattasi di 3 immobili costruiti fine anni '60 ed inizio anni '70 e successive ristrutturazioni ed è composto da 3 unità immobiliari (particelle 415 sub 17-18-22 più corridoio di ingresso B.C.C. (bene comune censibile) individuato con il sub 23, è stato formato un unico lotto perché gli immobili sono dello stesso proprietario ma soprattutto che ha un ingresso unico e dei servizi in comune posti sulla particella B.C.C. sub 23 come di seguito descritto:

A)- USO UFFICIO - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 415 SUB 17 – proprietà XXXXXXXX

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BUR n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Ufficio posto al piano terra di un fabbricato a 5 piani + piano sottotrada con tipologia di "palazzina", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare e vi si accede mediante il bene comune censibile, particella 415 sub 23 che è ad uso esclusivo degli immobili particelle 415 sub 17, sub 18 e sub 22, direttamente da via per Fossacesia, orientato a Nord/ovest e da ingresso esclusivo sempre da via per Fossacesia civico 49. L'immobile è bene illuminato, lato via Mancinello; allo stato attuale è in uso dalla sig.ra XXXXXXXX, la superficie totale lorda è di mq. 50,00 circa; l'ufficio è formato da un una sala di attesa e da due camere adibite ad ufficio. Il bagno è ubicato nella particella 415 sub 23 ed è un bene comune censibile ad uso esclusivo dei sub 17 e sub 18 e 22.

Le finestre e l'ingresso diretto sono tutte in alluminio con doppio vetro e sono in ottimo stato, idem la vetrina di ingresso dall'esterno del B.c.n.c sub 23. Le porte interne in laminato.

Il bene è dotato di impianto citofonico, l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: mediante split aria calda e fredda, l'impianto è funzionante.

Gli Impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti esterne sono intonacate a cemento e tinteggiate, mentre quelle interne sono miste: laterizio intonacate e tinteggiate e pareti con mobili da ufficio, i pavimenti sono in parte in parquet in alcuni contorni delle stanze e nella maggior parte in marmette.

Nel bagno i pezzi igienici sono quelli classici in vetrochina: Lavabo e tazza.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile internamente trovasi in ottimo stato di conservazione, per quanto è stato possibile ispezionare non si notano ammaloramenti nelle pareti, esternamente tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

B)- USO UFFICIO - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 415 SUB 18 – proprietà XXXXXXXX.

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di

completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Ufficio posto al piano terra di un fabbricato a 5 piani + piano sottostrada con tipologia di "palazzina", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare e vi si accede mediante il bene comune censibile, particella 415 sub 23 che è ad uso esclusivo degli immobili particelle 415 sub 17, sub 18 e sub 22, direttamente da via per Fossacesia, orientato a Nord/ovest. L'immobile è bene illuminato, lato via Mancinello; allo stato attuale è in uso dalla esecutata, la superficie totale lorda è di mq. 43,00 circa; l'ufficio è formato da due camere adibite ad ufficio. **Il bagno è ubicato nella particella 415 sub 23 ed è catastalmente un bene comune censibile ad uso esclusivo dei sub 17 e sub 18 e 22.**

Le finestre sono tutte in alluminio con doppio vetro e sono in ottimo stato, le porte interne in laminato.

Il bene è dotato di impianto citofonico, l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: mediante split aria calda e fredda, l'impianto è funzionante.

Gli impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate a cemento e tinteggiate, mentre quelle interne sono miste: laterizio intonacate e tinteggiate e pareti con mobili da ufficio, i pavimenti sono in marmette.

Nel bagno i pezzi igienici sono quelli classici in vetrochina: Lavabo e tazza.

Altezza del piano è di mt. 3,00.

L'immobile internamente trovasi in ottimo stato di conservazione, per quanto è stato possibile ispezionare non si notano ammaloramenti nelle pareti, esternamente tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

C)- USO ABITAZIONE - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 415 SUB 22 – proprietà XXXXXXXX

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Ufficio posto al piano terra di un fabbricato a 5 piani + piano sottostrada con tipologia di "palazzina", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare e vi si accede mediante il bene comune censibile, particella 415 sub 23 che è ad uso esclusivo degli immobili particelle 415 sub 17, sub 18 e sub 22, direttamente da via per Fossacesia, orientato a Nord/ovest. L'immobile è discretamente illuminato, lato via Mancinello; allo stato attuale è in uso dal sig. XXXXXXXX., la superficie totale lorda è di mq. 89,00 circa + quota sub 23 mq. 23,00 ed è formato da una unica stanza (soggiorno e letto separato da mobili) più cucinino e bagno ed è collegata mediante una porta di **servizio che è ubicato nella particella 415 sub 23 ed è un bene comune censibile ad uso esclusivo dei sub 17 e sub 18 e 22.**

Le finestre sono in alluminio con doppio vetro e sono in ottimo stato, le porte interne sono in laminato.

Il bene è dotato di impianto citofonico, l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: mediante split aria calda e fredda, l'impianto è funzionante.

Gli Impianti, dotati di scaldacqua, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti esterne sono intonacate a cemento e tinteggiate, mentre quelle interne sono miste: laterizio intonacate e tinteggiate i pavimenti sono in laminato finto parquet.

Nel bagno i pezzi igienici sono quelli classici in vetrochina: Lavabo e tazza e doccia.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile internamente trovasi in ottimo stato di conservazione, per quanto è stato possibile ispezionare non si notano ammaloramenti nelle pareti, esternamente tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

Il cucinino è stato ricavato da una parte del balcone a nord (v. disegni) risulta al sub 16 invece catastalmente risulta disegnata alla particella 415 sub 22

D)- USO BENE COMUNE CENSIBILE - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 415 SUB 23 – proprietà XXXXXXXX

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Bene comune censibile, al piano terra di un fabbricato a 5 piani + piano sottotrada con tipologia di "palazzina", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare e vi si accede direttamente da via per Fossacesia è ad uso esclusivo degli immobili particelle 415 sub 17, sub 18 e sub 22, esso è discretamente illuminato; allo stato attuale è in uso dagli utilizzatori dei sub 17/18/22, la superficie totale lorda è di mq. 54,00 circa ed è formato da un ingresso, un corridoio e dei bagni di servizio.

Le vetrate d'ingresso sono in alluminio verniciato con doppio vetro e sono in ottimo stato, le porte interne sono in laminato.

Il bene è dotato di un impianto citofonico, l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: manca nel sub 23 ma servito dagli split aria calda e fredda nei sub 17/1/22

Gli Impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti esterne sono intonacate a cemento e tinteggiate, mentre quelle interne sono miste: laterizio intonacate e tinteggiate e mobili a parete che dividono il sub 17 e sub 18 i pavimenti sono in marmette

Nei servizi i pezzi igienici sono quelli classici in vetrochina: Lavabo e tazza.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile internamente trovasi in ottimo stato di conservazione, per quanto è stato possibile ispezionare non si notano ammaloramenti nelle pareti, esternamente tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

LOTTO 4 trattasi di un ufficio costruito fine anni '60 ed inizio anni '70 ed è composto da 1 unità immobiliare come di seguito descritto:

- USO UFFICIO - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 415 SUB 21 – proprietà XXXXXXXX

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Ufficio posto al piano terra di un fabbricato a 5 piani + piano sottotrada con tipologia di "palazzina", l'immobile interessato è geometricamente di forma quadrata e vi si accede direttamente da via per Fossacesia, orientato a ovest. L'immobile è

discretamente illuminato; allo stato attuale è in stato di abbandono, la superficie totale lorda è di mq. 22,50 circa; l'ufficio è formato da un unico locale adibito ad ufficio più un wc.

Non esistono finestre unica vetrata con struttura in metallo e d'ingresso con serranda metallica.

Il bene è dotato l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: non esistente.

Gli Impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti esterne sono intonacate a cemento e tinteggiate, mentre quelle interne in laterizio, intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in marmette e ceramica nel wc.

Nel bagno i pezzi igienici sono quelli classici in vetrochina: Lavabo e tazza.

Altezza del piano è di mt. 3.45.

L'immobile internamente trovasi in discreto stato di conservazione, per quanto è stato possibile ispezionare non si notano ammaloramenti nelle pareti, esternamente tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

LOTTO 5 trattasi di un locale commerciale costruito fine anni '60 ed inizio anni '70 ed è composto da 1 unità immobiliari come di seguito descritto:

- **USO COMMERCIALE** - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 632 sub 29 graffata con la particella 809 sub 1 categoria C/1 - proprietà XXXXXXXX

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Ufficio posto al piano terra di un fabbricato a 5 piani + piano sottostrada con tipologia di "palazzina", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare e vi si accede direttamente da via per Fossacesia mediante un corridoio, orientato a ovest (davanti alla Villa Comunale) e dal piano seminterrato che vi si accede da via Mancinello ed area privata, però privo di porta di chiusura, è mancante internamente la scala di collegamento anche se esiste il vano vuoto. L'immobile è poco illuminato; allo stato attuale è allo stato grezzo ed in stato di abbandono, la superficie totale lorda del **piano terra è di mq. 234.35** circa più **piano seminterrato di circa mq. 86,0 lorda**; il locale è autorizzato urbanisticamente e catastalmente come ristorante quindi sale ristoro, cucina, corridoio deposito e wc al piano terra e locale a cantina al piano seminterrato.

Le finestre sono parte in legno e vetro e parte in metallo o alluminio, porta di ingresso al piano terra in alluminio chiuso colorato.

Ci sono accenni di impianto elettrico ed idraulico ma non ultimate e non funzionante.

Impianto termico: non esistente.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti esterne sono intonacate a cemento e tinteggiate, mentre quelle interne in laterizio, intonacate e tinteggiate in parte ma allo stato grezzo, i pavimenti sono inesistenti

Altezza del piano terra è di mt. 3.25, il piano seminterrato è di mt 2,20.

L'immobile al piano terra internamente trovasi in un insufficiente stato di conservazione, infiltrazione d'acqua dalla copertura piana sovrastante ed anche nelle pareti, al piano seminterrato in cattivo stato per infiltrazioni da fondazioni e dalle pareti esterne, esternamente la facciata rivolta ad est è in pessimo stato.

LOTTO 6 trattasi di un locale commerciale costruito fine anni '60 ed inizio anni '70 ed è composto da 1 unità immobiliari come di seguito descritto:

- **USO COMMERCIALE** - N.C.E.U. Comune di LANCIANO, Foglio 19 particella 632 sub 30 graffata con la particella 809 sub 2 categoria C/1 – proprietà XXXXXXXX

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato a 5 piani + piano sottostada con tipologia di "palazzina", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare e vi si accede direttamente da via per Fossacesia mediante vetrata e serranda metallica, orientato a ovest (davanti alla Villa Comunale). L'immobile è poco illuminato; allo stato attuale è in stato di abbandono, la superficie totale lorda del **piano terra è di mq. 24,00** circa.

Le finestre sono tutte in alluminio con doppio vetro e sono in sufficiente stato, le porte interne in laminato.

Il bene è dotato di un impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: attualmente inesistente.

Gli Impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate a cemento e tinteggiate, mentre quelle interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica.

Nel wc i pezzi igienici sono quelli classici in vetrochina: Lavabo e tazza.

Altezza del piano è di mt. 3.20.

L'immobile internamente trovasi in discreto stato di conservazione, per quanto è stato possibile ispezionare non si notano ammaloramenti nelle pareti, esternamente tutto il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

- o **In merito alle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 per la verifica della possibilità che la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.**

Si riporta di seguito un riepilogo della disciplina relativa al regime IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972, modificata da ultimo dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. "decreto Sviluppo"), che ha introdotto rilevanti novità nel regime IVA delle operazioni immobiliari.

Sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratta di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali.

A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (cfr. C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:

- per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10
- per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

Nello specifico, per la cessione delle abitazioni la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/19721, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2022, significative novità nel regime IVA in particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita.

IVA OBBLIGATORIA: cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni

IVA SU OPZIONE (da manifestare direttamente nel rogito): cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione; cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

Pertanto, considerando gli immobili oggetto della presente relazione tecnica non rientranti tra i casi sopra esaminati, si ritiene a mio parere che la cessione dello stesso debba avvenire in regime di esenzione da IVA.

Terzo quesito

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Nel Comune di Lanciano nel centro urbano era obbligatorio presentare domanda per edificare già negli anni 1930 e nello specifico la costruzione è tra gli anni 1964 fine anni '70

Quarto quesito

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti via pec in data 01/07/2024 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lanciano, ed acquisita tramite registrazione al protocollo n. 40038 del 01-07-2024; recatomi presso gli stessi uffici, considerata la quantità degli immobili interessati, e visto che la palazzina dove sono ubicati gli immobili è stata costruita in diverse fasi ed in diversi anni in cui si sono succedute varie

richieste di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazioni ecc, visionare tutta la documentazione esistente ha comportato un notevole lasso di tempo sia da parte del personale dell'ufficio urbanistica, a ritrovare la maggior parte dei fascicoli, a partire dalla prima pratica nel 1964, che da parte del sottoscritto presso l'ufficio dell'ente pubblico per ricerche, fotocopie e foto dei fascicoli il tutto in diverse fasi e per diversi giorni oltre che **non tutta la documentazione ricercata e necessaria allo svolgimento dell'incarico è stato possibile reperire.**

Non risultano state presentate pratiche di condono.

Riassumo in questa sezione i riferimenti delle pratiche edilizie ritrovate, la maggior parte della documentazione comprende diversi immobili anche quelli non facenti parte alla presente procedura e risultano essere i seguenti:

Riassunto delle pratiche edilizie

- 1-licenza edilizia n. 48 del 17/06/64 locale p.terra commerciale partic 632 e 809
- 2-permesso di abitabilità n. 160 del 03/10/69
- 3-concessione n 121 del 21/06/74
- 4-concessione 542 del 10/11/1977 variante alla concessione n. 121 del 21/06/74
- 5-permesso di abitabilità n 18 del 16/11/1977 sub 16
- 6-autorizz n. 20275 del 14/10/84 particella 632 agibilità 25 del 30/03/1985
- 7-concessione 683 del 16/11/1995 particella 632 sub 29 e 809 sub 1 ristorante
- 8-autorizz prot. 4840 del 17/08/97 part. 415 sub 1 poi sub 17-18-22 e sub 23 BCC
- 9-concess 63/2000 particella 632 sub 29 /809 sub1 e particella 632 sub 30 /809 sub2
- 10-concessione n. 16 del 31/01/2001 particella 632-809 (vedi anche 63/2000) ristorante.

Riferimento ai lotti:

-le pratiche numerate dalla 1) alla 4) sono riferite al complesso in generale;

LOTTO 1 – foglio 19 particella 415 sub 6:

- 1-licenza edilizia n. 48 del 17/06/64 locale p.terra commerciale particelle 632 e 809
- 2-permesso di abitabilità n. 160 del 03/10/69
- 3-concessione n 121 del 21/06/74
- 4-concessione 542 del 10/11/1977 variante alla concessione n. 121 del 21/06/74

Nelle pratiche edilizie suddescritte presso l'ufficio urbanistica di Lanciano non si riscontrano elaborati grafici che hanno la piena rispondenza dello stato dei luoghi, sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione interna;

le difformità sono sanabili e comportano il relativo adeguamento presentando presso l'ufficio competente il progetto in sanatoria con Cila o Scia al comune, il pagamento delle oblazioni, dei diritti di segreteria, parcella del tecnico professionista e la variazione catastale ove occorre.

Il costo totale per tale operazione è quantificabile, sentito anche l'ufficio tecnico del comune interessato, **in circa €. 4.000,00 (onorario professionista per progetto in sanatoria o Cila o Scia, oneri, diritti di segreteria, agibilità, variazione catastale e quanto altro necessario).** Il sottoscritto considerando che la richiesta e sistemazione della pratica in sanatoria comporterebbe tempi lunghi e importi da anticipare, allungando oltretutto i tempi per la vendita, ritiene di detrarre tale cifra dall'importo della valutazione del corrispondente lotto in modo che il futuro acquirente possa eseguire direttamente la pratica.

LOTTO 2: foglio 19 particella 415 sub 16:

- 1-licenza edilizia n. 48 del 17/06/64 locale p.terra commerciale particelle 632 e 809

2-permesso di abitabilità n. 160 del 03/10/69

3-concessione n 121 del 21/06/74

4-concessione 542 del 10/11/1977 variante alla concessione n. 121 del 21/06/74

5-permesso di abitabilità n 18 del 16/11/1977 sub 16;

Nelle pratiche edilizie suddescritte presso l'ufficio urbanistica di Lanciano non si riscontrano elaborati grafici che hanno la piena rispondenza dello stato dei luoghi, sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione interna;

le difformità sono sanabili e comportano il relativo adeguamento presentando presso l'ufficio competente il progetto in sanatoria con Cila o Scia al comune, il pagamento delle oblazioni, dei diritti di segreteria, parcella del tecnico professionista e la variazione catastale ove occorre.

Il costo totale per tale operazione è quantificabile, sentito anche l'ufficio tecnico del comune interessato, **in circa €. 4.000,00 (onorario professionista per progetto in sanatoria o Cila o Scia, oneri, diritti di segreteria, agibilità, variazione catastale e quanto altro necessario)**. Il sottoscritto considerando che la richiesta e sistemazione della pratica in sanatoria comporterebbe tempi lunghi e importi da anticipare, allungando oltretutto i tempi per la vendita, ritiene di detrarre tale cifra dall'importo della valutazione del corrispondente lotto in modo che il futuro acquirente possa eseguire direttamente la pratica.

LOTTO 3: foglio 19 particella 415 sub 17-18-22:

1-licenza edilizia n. 48 del 17/06/64 locale p.terra commerciale particelle 632 e 809

2-permesso di abitabilità n. 160 del 03/10/69

3-concessione n 121 del 21/06/74

4-concessione 542 del 10/11/1977 variante alla concessione n. 121 del 21/06/74

7-autorizz prot. 4840 del 17/08/97 part. 415 sub 1 poi sub 17-18-22 e sub 23 BCC

Nelle pratiche edilizie suddescritte presso l'ufficio urbanistica di Lanciano non si riscontrano elaborati grafici che hanno la piena rispondenza dello stato dei luoghi, sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione interna;

le difformità sono sanabili e comportano il relativo adeguamento presentando presso l'ufficio competente il progetto in sanatoria con Cila o Scia al comune, il pagamento delle oblazioni, dei diritti di segreteria, parcella del tecnico professionista e la variazione catastale ove occorre.

Il costo totale per tale operazione è quantificabile, sentito anche l'ufficio tecnico del comune interessato, **in circa €. 4.000,00 (onorario professionista per progetto in sanatoria o Cila o Scia, oneri, diritti di segreteria, agibilità, variazione catastale e quanto altro necessario)**. Il sottoscritto considerando che la richiesta e sistemazione della pratica in sanatoria comporterebbe tempi lunghi e importi da anticipare, allungando oltretutto i tempi per la vendita, ritiene di detrarre tale cifra dall'importo della valutazione del corrispondente lotto in modo che il futuro acquirente possa eseguire direttamente la pratica.

LOTTO 4 – foglio 19 particella 415 sub 21:

1-licenza edilizia n. 48 del 17/06/64 locale p.terra commerciale particelle 632 e 809

2-permesso di abitabilità n. 160 del 03/10/69

3-concessione n 121 del 21/06/74

4-concessione 542 del 10/11/1977 variante alla concessione n. 121 del 21/06/74

Nelle pratiche edilizie suddescritte presso l'ufficio urbanistica di Lanciano non si riscontrano elaborati grafici che hanno la piena rispondenza dello stato dei luoghi, sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione interna;

le difformità sono sanabili e comportano il relativo adeguamento presentando presso l'ufficio competente il progetto in sanatoria, Cila o Scia al comune, il pagamento delle

obblazioni, dei diritti di segreteria, parcella del tecnico professionista e la variazione catastale ove occorre.

Il costo totale per tale operazione è quantificabile, sentito anche l'ufficio tecnico del comune interessato, **in circa €. 2.200,00 (onorario professionista per progetto in sanatoria o Cila o Scia, oneri, diritti di segreteria, agibilità, variazione catastale e quanto altro necessario)**. Il sottoscritto considerando che la richiesta e sistemazione della pratica in sanatoria comporterebbe tempi lunghi e importi da anticipare, allungando oltretutto i tempi per la vendita, ritiene di detrarre tale cifra dall'importo della valutazione del corrispondente lotto in modo che il futuro acquirente possa eseguire direttamente la pratica.

LOTTO 5 – Foglio 19 particella 632 sub 29 graffata con la particella 809 sub 1 :

1-licenza edilizia n. 48 del 17/06/64 locale p.terra commerciale particelle 632 e 809

2-permesso di abitabilità n. 160 del 03/10/69

3-concessione n 121 del 21/06/74

4-concessione 542 del 10/11/1977 variante alla concessione n. 121 del 21/06/74

6-autorizz n. 20275 del 14/10/84 particella 632 agibilità 25 del 30/03/1985

7-concessione 683 del 16/11/1995 particella 632 sub 29 e 809 sub 1 ristorante

9-concess 63/2000 particella 632 sub 29 /809 sub1 e particella 632 sub 30 /809 sub2

10-concessione n. 16 del 31/01/2001 particella 632-809 (vedi anche 63/2000).

Vi è rispondenza urbanistica (C.E. 16 del 31.01.2001), salvo piccole difformità che non sono rilevanti ai fini urbanistici e della modifica della rendita catastale. L'immobile è al RUSTICO.

LOTTO 6– Foglio 19 particella 632 sub 30 graffata con la particella 809 sub 2:

1-licenza edilizia n. 48 del 17/06/64 locale p.terra commerciale partic 632 e 809

2-permesso di abitabilità n. 160 del 03/10/69

3-concessione n 121 del 21/06/74

4-concessione 542 del 10/11/1977 variante alla concessione n. 121 del 21/06/74

6-autorizz n. 20275 del 14/10/84 particella 632 agibilità 25 del 30/03/1985

Vi è rispondenza urbanistica (C.E. 16 del 31.01.2001), salvo piccole difformità che non sono rilevanti ai fini urbanistici e della modifica della rendita catastale.

Quinto quesito

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Gli immobili in questione sono **fabbricati** ricadenti in zona edificabile, le particelle interessate n. 415 sub 6-16-17-18 – 21- 22 -23 BCC, 809 e 632 del foglio di mappa n. 19 ricadono secondo la definizione del vigente strumento urbanistico in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019.

USI CIVICI: in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Lanciano in data 01/07/2024 con Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 40038 del 01-07-2024 risulta che le particelle suddette non sono interessate dagli usi civici

Sesto quesito

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

Dati Catastali:

- 1) **LOTTO 1 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 6** categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. totale mq. 223,00 rendita 809,55 euro piano S1-5. via per Fossacesia civico 39;
- 2) **LOTTO 2 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 16** categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. totale mq. 221,00 rendita 766,94 euro piano 1. via Mancinello civico 6; confinante con affaccio su via Mancinello, area privata
- 3) **LOTTO 3A N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 17** categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 52,00 rendita 697,22 euro piano T. via per Fossacesia civico 49;
- 4) **LOTTO 3B N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 18** categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 44,00 rendita 697,22 euro piano T. via per Fossacesia civico 49;
- 5) **LOTTO 3C N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 22** categoria A/2, classe 3, vani 4, sup. totale mq. 89,00 rendita 340,86 euro piano T. via per Fossacesia civico 39;
- 6) **LOTTO 3D N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 23** categoria **BENE COMUNE CENSIBILE** ma nella visura risulta **anche** cat A/10, classe 2, vani 3, sup. totale mq. 54,00 rendita 836,66 euro piano T. via per Fossacesia civico 39;
- 7) **LOTTO 4 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 21** categoria A/10, classe 2, vani 1,5, sup. totale mq. 23,00 rendita 418,33 euro piano T. via per Fossacesia civico 49;
- 8) **LOTTO 5 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 632 sub 29 graffata con la particella 809 sub 1** categoria C/1, classe 9, sup. totale mq. 228,00 rendita 3.613,75 euro piano S1-T. via per Fossacesia civico 49;
- 9) **LOTTO 6 N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 632 sub 30 graffata con la particella 809 sub 2** categoria C/1, classe 9, sup. totale mq. 24,00 rendita 350,31 euro piano T. via per Fossacesia civico 49;

Lo scrivente visto lo stato rilevato e la rappresentazione grafica catastale ritiene che tutti gli immobili siano conformi allo stato di fatto, eccettuate piccole difformità che non vanno a cambiare sostanzialmente la rendita catastale e la vendita degli immobili.

Settimo quesito

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agence del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Proprietà: Il compendio immobiliare dei beni pignorati sopra descritti sono di piena proprietà degli esecutati.

Ciascun immobile non risulta divisibile.

Ottavo quesito

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare resistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come da visure allegate e da certificazione notarile si trascrive quanto segue:

- sig XXXXXXXXXXXX
- sig XXXXXXXXXXXX
- sig XXXXXXXXXXXX

1/3 Procedura esecutiva a carico di:

XXXXXXXXX.
XXXXXXXXX.

Verbale di pignoramento immobili del 02/02/2024 Numero di repertorio 21 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO trascritto il 01/03/2024 ai nn. 4135/3232 a favore di XXXXXXXX Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale XXXXXXXX sui seguenti immobili:

XXXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in LANCIANO (CH)

Foglio 19 Particella 415 Subalterno 16 Natura A2 Consistenza 9 vani

XXXXXXXXX. piena proprietà 1/3, XXXXXXXX. piena proprietà 1/3 su uffici o studi privati in LANCIANO (CH)

Foglio 19 Particella 415 Subalterno 21 Natura A10 Consistenza 1,5 vani

XXXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in LANCIANO (CH)

Foglio 19 Particella 415 Subalterno 6 Natura A2 Consistenza 9,5 vani

XXXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in LANCIANO (CH)

Foglio 19 Particella 809 Subalterno 2 graffate Particella 632 Subalterno 30 Natura C1 Consistenza 19 metri quadri

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 20128/3508 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/09/2008 Numero di repertorio 25452/10128 Notaio DI MAIO CRISTIANO Sede ATESSA (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CHIETI Codice fiscale XXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto CHIETI LARGO BARBELLA, 6),

contro XXXXXXXX.

capitale € 600.000,00 Totale € 1.200.000,00 Durata 15 anni

Grava su Ortona foglio 53 particella 4219 con unità precedente identificata da Foglio 53 Particella 531, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub: 6 Particella 415 Sub. 16 Particella 415 Sub. 1, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 1 Particella 520 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 11268/2314 del 15/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/05/2010 Numero di repertorio 289 emesso da TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE DISTACCATA Sede ORTONA (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CIPRO Codice fiscale XXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto C/O AVV MASSIMO CIRULLI FRANCAVILLA AL MARE),

contro XXXXXXXX. capitale € 647.462,22 Totale € 650.000,00

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 19 graffate Foglio 19 Particella 809, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 1 Particella 415 Sub. 16 Particella 415 Sub. 6, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 5 Particella 520 Sub. 1, Ortona Foglio 53 Particella 4217 Particella 4219, Paglieta Foglio 1 Particella 4065

TRASCRIZIONE NN. 4668/3454 del 12/03/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/02/2013 Numero di repertorio 157 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CHIETI Sede CHIETI A favore di XXXXXXXX Sede CHIETI Codice fiscale XXXXXXXX

contro XXXXXXXX.

Grava su Lanciano foglio 19 particella 415 sub 16 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 14 Scheda ute n.1430 del 1977, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 17 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 18 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 19 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Ortona foglio 53 particella 4219 con unità precedente identificata da Foglio 53 Particella 531, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 6, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 1

ISCRIZIONE NN. 20051/2387 del 27/11/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 26/11/2018 Numero di repertorio 1608/3218 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto CORSO MARRUCINO, 76 CHIETI),

contro XXXXXXXX. capitale € 285.425,69 Totale € 570.851,38

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 30 graffate Foglio 19 Particella 809 Subalterno 2, Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29 graffate Foglio 19 Particella 809 Subalterno 1, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 21, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 5, Paglieta Foglio 1 Particella 4065

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 22519/2463 DEL 02/12/2022 derivante da restrizione di beni del 02/12/2022 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA Numero di repertorio 384/32

Foglio 53 Particella 520 Subalterno 5

Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29

Foglio 19 Particella 809 Subalterno 1

Foglio 1 Particella 4065

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 22521/2465 DEL 02/12/2022 derivante da restrizione di beni del 30/11/2022 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA Numero di repertorio 2310/3222

Foglio 53 Particella 520 Subalterno 5

Foglio 1 Particella 4065

Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29, graffate foglio 19 particella 809 sub.1

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 22936/2538 DEL 09/12/2022 derivante da restrizione di beni del 30/11/2022 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA Numero di repertorio 2310/3222

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2017 in atti dal 13/06/2017 (n.018178/2017)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/12/2023 in atti dal 21/12/2023 (n.114690/2023)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2013 Pratica n. CH0024287 in atti dal 21/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4360.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Catasto fabbricati di LANCIANO (CH) Foglio 19 Particella 415 Subalterno 6 Natura A2 Classe 3 Consistenza 9,5 vani Totale: 223 mq Totale escluse aree scoperte 212 mq Rendita catastale Euro 809,55 Indirizzo VIA FOSSACESIA n. 15

in ditta a: XXXXXXXX. proprietà 1/1

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/07/2014 in atti dal 02/07/2014 (n.046054/2014)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2017 in atti dal 13/06/2017 (n.017692/2017)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Catasto fabbricati di LANCIANO (CH) Foglio 19 Particella 632 Subalterno 30 graffate 809 Subalterno 2 Natura C1 Classe 9 Consistenza 19 mq Totale: 24 mq Totale escluse aree scoperte 24 mq Rendita catastale Euro 350,31 Indirizzo VIA FOSSACESIA n. 49 Piano T

in ditta a: XXXXXXXX. proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/12/2023 in atti dal 21/12/2023 (n.117754/2023)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2017 in atti dal 13/06/2017 (n.018173/2017)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2013 Pratica n. CH0020161 in atti dal 14/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3123.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2012 in atti dal 14/02/2012 (n.002045/2012)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2012 Pratica n. CH0019183 in atti dal 14/02/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2045.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Foglio 53 Particella 520 Subalterno 5

Foglio 1 Particella 4065

Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29, graffate foglio 19 particella 809 sub.1

TRASCRIZIONE NN. 4135/3232 del 01/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/02/2024 Numero di repertorio 21 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale XXXXXXXX (Richiedente: AVV. ALDO BULGARELLI PIAZZA BRA N. 26/D VERONA),
contro XXXXXXXX.

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 16, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 21, Lanciano Foglio 19 Particella 809 Subalterno 2 graffate Foglio 19 Particella 632 Subalterno 30, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 6

TRASCRIZIONE del 21/11/2011 - Registro Particolare 14371 Registro Generale 20093 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. DISTACCATA Repertorio 920 del 12/08/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Partic. 415 sub 6-16

2/3 Procedura esecutiva a carico di:

XXXXXXXX.
XXXXXXXX.

Verbale di pignoramento immobili del 02/02/2024 Numero di repertorio 21 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO trascritto il 01/03/2024 ai nn. 4135/3232 a favore di XXXXXXXX Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale XXXXXXXX sui seguenti immobili:

- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 415 Subalterno 16** Natura A2 Consistenza 9 vani
- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/3, XXXXXXXX. piena proprietà 1/3 su uffici o studi privati in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 415 Subalterno 21** Natura A10 Consistenza 1,5 vani
- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 415 Subalterno 6** Natura A2 Consistenza 9,5 vani
- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 809 Subalterno 2 graffate Particella 632 Subalterno 30** Natura C1 Consistenza 19 metri quadri

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 20128/3508 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/09/2008 Numero di repertorio 25452/10128 Notaio DI MAIO CRISTIANO Sede ATESSA (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CHIETI Codice fiscale XXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto CHIETI LARGO BARBELLA, 6),
contro XXXXXXXX.

capitale € 600.000,00 Totale € 1.200.000,00 Durata 15 anni

Grava su Ortona foglio 53 particella 4219 con unità precedente identificata da Foglio 53 Particella 531, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 6 Particella 415 Sub. 16 Particella 415 Sub. 1, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 1 Particella 520 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 11268/2314 del 15/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/05/2010 Numero di repertorio 289 emesso da TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE DISTACCATA Sede ORTONA (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CIPRO Codice fiscale XXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. MASSIMO CIRULLI FRANCAVILLA AL MARE),
contro XXXXXXXX. capitale € 647.462,22 Totale € 650.000,00

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 19 graffate Foglio 19

Particella 809, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 1 Particella 415 Sub. 16 Particella 415 Sub. 6, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 5 Particella 520 Sub. 1, Ortona Foglio 53 Particella 4217 Particella 4219, Paglieta Foglio 1 Particella 4065

TRASCRIZIONE NN. 4668/3454 del 12/03/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/02/2013 Numero di repertorio 157 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CHIETI Sede CHIETI A favore di XXXXXXXX Sede CHIETI Codice fiscale XXXXXXXX
contro XXXXXXXX.

Grava su Lanciano foglio 19 particella 415 sub 16 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 14 Scheda ute n.1430 del 1977, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 17 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 18 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 19 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Ortona foglio 53 particella 4219 con unità precedente identificata da Foglio 53 Particella 531, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 6, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 1

ISCRIZIONE NN. 20051/2387 del 27/11/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 26/11/2018 Numero di repertorio 1608/3218 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto CORSO MARRUCINO, 76 CHIETI),
contro XXXXXXXX. capitale € 285.425,69 Totale € 570.851,38

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 30 graffate Foglio 19 Particella 809 Subalterno 2, Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29 graffate Foglio 19 Particella 809 Subalterno 1, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 21, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 5, Paglieta Foglio 1 Particella 4065

N.B. A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 22519/2463 DEL 02/12/2022** derivante da restrizione di beni del 02/12/2022 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA Numero di repertorio 384/32

Foglio 53 Particella 520 Subalterno 5
Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29
Foglio 19 Particella 809 Subalterno 1
Foglio 1 Particella 4065

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 22521/2465 DEL 02/12/2022** derivante da restrizione di beni del 30/11/2022 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA Numero di repertorio 2310/3222

Foglio 53 Particella 520 Subalterno 5
Foglio 1 Particella 4065
Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29, graffate foglio 19 particella 809 sub.1

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 22936/2538 DEL 09/12/2022** derivante da restrizione di beni del 30/11/2022 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA Numero di repertorio 2310/3222

Foglio 53 Particella 520 Subalterno 5
Foglio 1 Particella 4065
Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29, graffate foglio 19 particella 809 sub.1

TRASCRIZIONE NN. 4135/3232 del 01/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/02/2024 Numero di repertorio 21 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale XXXXXXXX
(Richiedente: AVV. ALDO BULGARELLI PIAZZA BRA N. 26/D VERONA),
contro XXXXXXXX.

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 16, Lanciano Foglio 19 Particella
415 Sub. 21, Lanciano Foglio 19 Particella 809 Subalterno 2 graffate Foglio 19 Particella
632 Subalterno 30, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 6

3/3 Procedura esecutiva a carico di: XXXXXXX.

Verbale di pignoramento immobili del 18/03/2024 Numero di repertorio 168 notificato
da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CHIETI SEZ DI ORTONA trascritto il 02/04/2024 ai nn.
6312/4961 a favore di XXXXXXXX Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale XXXXXXXX sui
seguenti immobili:

- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su uffici o studi privati in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 415 Subalterno 17** Natura A10 Consistenza 2,5vani
- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su uffici o studi privati in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 415 Subalterno 18** Natura A10 Consistenza 2,5 vani
- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 415 Subalterno 22** Natura A2 Consistenza 4 vani
- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29 graffate Particella 809 Subalterno 1** Natura C1 Consistenza 196 metri quadri
- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/1 su ente comune in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 415 Subalterno 23** Natura E
- * XXXXXXXX. piena proprietà 1/3 su uffici o studi privati in LANCIANO (CH) **Foglio 19 Particella 415 Subalterno 21** Natura A10 Consistenza 1,5 vani

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle
seguenti formalità pregiudizievoli**

ISCRIZIONE NN. 20128/3508 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/09/2008 Numero di
repertorio 25452/10128 Notaio DI MAIO CRISTIANO Sede ATESSA (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CHIETI Codice fiscale XXXXXXXX (Domicilio
ipotecario eletto CHIETI LARGO BARBELLA, 6),

contro XXXXXXXX.

capitale € 600.000,00 Totale € 1.200.000,00 Durata 15 anni

Grava su Ortona foglio 53 particella 4219 con unità precedente identificata da
Foglio 53 Particella 531, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 6 Particella 415 Sub, 16
Particella 415 Sub. 1, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 1 Particella 520 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 25564/4519 del 02/12/2008 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da
DECRETO INGIUNTIVO del 15/11/2005 Numero di repertorio 270 emesso da TRIBUNALE
DI PESCARA Sede PESCARA

A favore di XXXXXXXX Sede PESCARA Codice fiscale XXXXXXXX (Domicilio
ipotecario eletto C/O AVV. A.MARSILIO VIA RAVENNA, 28 PESCARA),

contro XXXXXXXX.

capitale € 558.702,15 Totale € 700.000,00

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 19 graffate Foglio 19
Particella 809, Lanciano Foglio 19 Particella 3524 Particella 3525 Particella 3527,

Lanciano Foglio 24 Particella 414 Sub. 17 Particella 414 Sub. 19, Lanciano Foglio 26 Particella 873 Sub. 23 Particella 873 Sub. 24 Particella 873 Sub. 27 Particella 873 Sub. 39 Particella 873 Sub. 41 Particella 873 Sub. 42, Lanciano Foglio 19 Particella 3526, Lanciano Foglio 24 Particella 920, Lanciano Foglio 26 Particella 873 Sub. 52 Particella 873 Sub. 53

N.B. A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18159/2347 DEL 23/09/2010** derivante da restrizione di beni del 09/07/2010 Notaio AMICARELLI ERMINIA Sede PESCARA Numero di repertorio 102247/19594

Foglio 24 Particella 414 Subalterno 17

Foglio 24 Particella 414 Subalterno 19

Foglio 26 Particella 873 Subalterno 27

Foglio 26 Particella 873 Subalterno 52

Foglio 26 Particella 873 Subalterno 53

Foglio 19 Particella 3524

Foglio 19 Particella 3525

Foglio 19 Particella 3527

Foglio 19 Particella 3526

ISCRIZIONE NN. 11109/2454 del 11/06/2009 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI del 09/06/2009 Numero di repertorio 24430 emesso da XXXXXXXX Sede PESCARA

A favore di XXXXXXXX Sede PESCARA Codice fiscale 00274230945 (Richiedente: XXXXXXXX CORSO MARRUCINO 76 66100 CHIETI),

contro XXXXXXXX. capitale € 2.021.036,64 Totale € 4.042.073,28

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 3524 Particella 3525 Particella 3527, Lanciano Foglio 19 Particella 3526, Lanciano Foglio 24 Particella 920, Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 19 graffate Foglio 19 Particella 809

ISCRIZIONE NN. 5668/1053 del 26/03/2010 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI del 23/03/2010 Numero di repertorio 34522 emesso da XXXXXXXX Sede PESCARA

A favore di XXXXXXXX Sede PESCARA Codice fiscale 00274230945 (Domicilio ipotecario eletto CHIETI CORSO MARRUCINO, 76),

contro XXXXXXXX. capitale € 863.707,77 Totale € 1.727.415,54

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 3524 Particella 3525 Particella 3527, Lanciano Foglio 19 Particella 3526, Lanciano Foglio 24 Particella 920, Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 19 graffate Foglio 19 Particella 809

ISCRIZIONE NN. 11268/2314 del 15/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/05/2010 Numero di repertorio 289 emesso da TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE DISTACCATA Sede ORTONA (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CIPRO Codice fiscale XXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto C/O AVV MASSIMO CIRULLI FRANCAVILLA AL MARE),

contro XXXXXXXX. capitale € 647.462,22 Totale € 650.000,00

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 19 graffate Foglio 19 Particella 809, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 1 Particella 415 Sub. 16 Particella 415 Sub. 6, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 5 Particella 520 Sub. 1, Ortona Foglio 53 Particella 4217 Particella 4219, Paglieta Foglio 1 Particella 4065

TRASCRIZIONE NN. 4668/3454 del 12/03/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/02/2013 Numero di repertorio 157 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CHIETI Sede CHIETI A favore di XXXXXXXX Sede

CHIETI Codice fiscale XXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXX VIA LUNGATERNO SUD, 28 65126 PESCARA),
contro XXXXXXXX.

Grava su Lanciano foglio 19 particella 415 sub 16 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 14 Scheda ute n.1430 del 1977, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 17 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 18 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Lanciano foglio 19 particella 415 sub 19 con unità precedente identificata da Foglio 19 Particella 415 Subalterno 1, Ortona foglio 53 particella 4219 con unità precedente identificata da Foglio 53 Particella 531, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 6, Ortona Foglio 53 Particella 520 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 6312/4961 del 02/04/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/03/2024 Numero di repertorio 168 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CHIETI SEZ DIORTONA Sede ORTONA (CH)

A favore di XXXXXXXX Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale XXXXXXXX (Richiedente: AVV. ALDO BULGARELLI PIAZZA BRA N.26/D VERONA),
contro XXXXXXXX.

Grava su Lanciano Foglio 19 Particella 632 Subalterno 29 graffate Foglio 19 Particella 809 Subalterno 1, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 17 Particella 415 Sub. 18 Particella 415 Sub. 22 Particella 415 Sub. 23, Lanciano Foglio 19 Particella 415 Sub. 21.

Nono quesito

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La valutazione dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato in relazione alle caratteristiche e alle ubicazioni dei beni simili a quello da stimare, individuando le variabili che influenzano il valore di mercato.

Le fonti informative per la determinazione del valore unitario delle superfici oggetto di stima sono state: valore catastale, osservatorio mercato immobiliare, agenzie immobiliari, riviste di settore.

Si è tenuto conto, nella valutazione del compendio pignorato, dell'ubicazione dell'immobile, della qualità delle finiture, dello stato di manutenzione.

Come detto in precedenza, in considerazione della natura, qualità e della destinazione degli immobili in oggetto (n.3 appartamenti, n.3 locali ad uffici, n.2 locali commerciali, n. 1 Bene Comune Censibile), al fine di rispettare la loro omogeneità e delle problematiche per l'accorpamento degli immobili, si ritiene che per la vendita essi debbano **formare n. 6 lotti**.

Alla luce di quanto sopra si è stimato il valore di seguito riportato In dettaglio:

LOTTO 1:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso abitazione f.19 part. 415 Sub 6 P. 5+S1	235,50	1	235,50
TOTALE SUPERFICIE	235.50		235.50

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiungata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
235.50	1150	980	1,20	0,90	0,85	1,00	0,95	1,00	1,00	€ 247.772,25

PREZZO A BASE D'ASTA: **€ 248.000,00** (diconsi euro duecentoquarantotto/00)

LOTTO 2:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso abitazione f.19 part. 415 Sub 16 P. 1	225,00	1	225,00
TOTALE SUPERFICIE	225,00		225,00

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiungata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
225,00	1150	980	0,90	0,90	1,10	0,90	0,95	1,00	1,00	€ 230.040,00

PREZZO A BASE D'ASTA: **€ 230.000,00** (diconsi euro duecentotrentamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso ufficio f.19 part. 415 Sub 17 P. T	52,00	1,10	57,20
Locale ad uso ufficio f.19 part. 415 Sub 18 P. T	44,00	1,00	44,00
Locale ad uso abitazione f.19 part. 415 Sub 22 P. T	89,00	0,90	80,10
Locale B.C.C. f.19 part. 415 Sub 23 P. T	54,00	1,00	54,00
	239,00		235,30

STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO											
Tipo di immobile	Sup. Com. Raggiugliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeffic. Prospet	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
uff	57,20	1180	1030	0,95	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	€ 62.303,05
uff	44,00	1180	1030	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	€ 47.578,14
abit	80,10	1150	980	0,95	0,95	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	€ 81.894,24
BCC	54,00	1150	980	0,90	0,95	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	€ 54.634,50

PREZZO A BASE D'ASTA: **€ 246.000,00** (diconsi euro duecentoquarantaseimilamila/00)

LOTTO 4:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso ufficio f.19 part. 415 Sub 21 P. T	22,50	0,95	21,00
	22,50		21,00

STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO											
Tipo di immobile	Super. Com. Raggiugliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia a vizi occulti	coeffic. Prospet	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
uff	21,00	1180	1030	0,95	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	€ 21.812,70

PREZZO A BASE D'ASTA: **€ 22.000,00** (diconsi euro ventiduemila/00)

LOTTO 5:

Destinazione – al RUSTICO	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale uso commerc f.19 part. 632 sub 29 graf 809 sub1 P. T	234,35	0,85	199,20
Locale uso commerc f.19 part. 632 sub 29 graf 809 sub1 P. 1S	86,00	0,50	43,00
	320,25		242,20

STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO											
Tipo di immobili	Super. Comm. Raggiata	Valore da indagini mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzie a vizi occulti	coeffic. Prospet	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
Comm	242,20	980	800	0,90	0,90	0,75	0,90	0,95	1,00	1,00	€ 196.157,78

PREZZO A BASE D'ASTA: € 196.000,00 (diconsi euro centonovantaseimila/00)

LOTTO 6:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale uso commerc f.19 part. 632 sub 30 graf 809 sub2 P. T	24,00	0,90	22,00
	24,00		22,00

STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO											
Tipo di immobili	Super. Comm. Raggiata	Valore da indagini mercato	Valore O.M.I.€/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzie a vizi occulti	coeffic. Prospet	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
Comm	22,00	1180	1030	0,95	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	€ 22.851,40

PREZZO A BASE D'ASTA: € 23.000,00 (diconsi euro ventitremila/00)

Decimo quesito

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

LOTTO 1: costituito da un'abitazione posto al piano 5° + ripostiglio al piano 1° sottostrada facente parte di un complesso immobiliare, vi si accede da via per Fossacesia, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 6 categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. totale mq. 223,00 rendita 809,55 euro piano S1-5. via per Fossacesia civico 39; confinante con affaccio su via per Fossacesia e via Mancinello e restante proprietà eseguiti; adibito ad abitazione, risulta essere in uso dal proprietario ivi residente – **superficie commerciale mq. 235,50;**

VALORE LOTTO
A detrarre costi per le difformità rilevate
VALORE FINALE LOTTO 1

€. 248.000,00
€.- 4.000,00
€. 244.000,00

LOTTO 2: costituito da un'abitazione posto al piano 1° facente parte di un complesso immobiliare, vi si accede da via Mancinello ed area privata, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 16 categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. totale mq. 221,00 rendita 766,94 euro piano 1. via Mancinello civico 6; confinante con affaccio su via Mancinello, area privata della stessa ditta eseguita a 2 lati; adibito ad abitazione, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXXX. unitamente al figlio maggiorenne – **superficie commerciale mq. 225,00;**

VALORE LOTTO
A detrarre costi per le difformità rilevate
VALORE FINALE LOTTO 2

€. 230.000,00
€.- 4.000,00
€. 226.000,00

LOTTO 3: costituito da n.2 uffici e n. 1 abitazione e un Bene comune censibile posto al piano terra facente parte di un complesso immobiliare, vi si accede da via per Fossacesia, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

A) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 17 categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 52,00 rendita 697,22 euro piano T. via per Fossacesia civico 49; confinante con affaccio su via per Fossacesia e via Mancinello e restante proprietà eseguiti e BCNC p. 415 sub 23; adibito a studio, risulta essere in uso da XXXXXXXX. in forza di tacito accordo con la sorella eseguita – **superficie commerciale mq. 71,50;**

B) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 18 categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 44,00 rendita 697,22 euro piano T. via per Fossacesia civico 49; confinante con affaccio su via Mancinello e stessa ditta eseguita a 2 lati; adibito a ufficio, risulta essere in uso dagli eseguiti – **superficie commerciale mq.58,00;**

C) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 22 categoria A/2, classe 3, vani 4, sup. totale mq. 89,00 rendita 340,86 euro piano T. via per Fossacesia civico 39; confinante con affaccio su via Mancinello, su B.C.N.C part. 415 sub 23 e stessa ditta eseguita; adibito a abitazione, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXXX.– **superficie commerciale mq. 100,80;**

D) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 23 categoria **BENE COMUNE CENSIBILE**, al catasto risulta anche A/10, classe 2, vani 3, sup. totale mq.54,00 rendita 836,66 euro piano T. via per Fossacesia civico 39; confinante con via per Fossacesia, e stessa ditta eseguita a più lati; adibito a **BENE COMUNE CENSIBILE** per accedere ai sub 17-18 e 22, risulta essere in uso come descritto nei sub menzionati – **superficie commerciale mq. 54,00;**

VALORE LOTTO
A detrarre costi per piccole difformità rilevate
VALORE FINALE LOTTO 3

€. 246.000,00
€.- 4.000,00
€. 242.000,00

LOTTO 4: costituito da n. 1 ufficio posto al piano terra facente parte di un complesso immobiliare, vi si accede da via per Fossacesia, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 21 categoria A/10, classe 2, vani 1,5, sup. totale mq. 23,00 rendita 418,33 euro piano T. via per Fossacesia civico 49; confinante con affaccio su via per Fossacesia, androne ingresso alle altre unità e altre abitative ed altre u.i.; adibito ad ufficio, risulta essere in stato di abbandono – **superficie commerciale mq. 21,00;**

VALORE LOTTO	€. 22.000,00
A detrarre costi per le difformità rilevate	€.- 2.200,00
VALORE FINALE LOTTO 4	€. 19.800,00

LOTTO 5: costituito da n. 1 locale commerciale al rustico al piano terra ed una cantina al piano 1° sottostrada facente parte di un complesso immobiliare, vi si accede da via per Fossacesia e da via Mancinello e di area privata, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 partlcella 632 sub 29 graf 809 sub 1 categoria C/1, classe 9, sup. totale mq. 228,00 rendita 3.613,75 euro piano S1-T. via per Fossacesia civico 49; confinante con proprietà XXXXXXXX, p. 809 sub 2, area privata dello stesso complesso e affaccio via per Fossacesia; privo di finitura e inutilizzata – **superficie commerciale mq. 254,00;**

VALORE LOTTO	€. 196.000,00
A detrarre costi per le difformità rilevate	€.- 0,00
VALORE FINALE LOTTO 5	€. 196.000,00

LOTTO 6: costituito da n. 1 locale commerciale al piano terra facente parte di un complesso immobiliare, vi si accede da via per, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 632 sub 30 graf 809 sub 2 categoria C/1, classe 9, sup. totale mq. 24,00 rendita 350,31 euro piano T. via per Fossacesia; confinante con affaccio su via Mancinello proprietà XXXXXXXX, p. 809 sub 1 a 2 lati; adibito a negozio risulta essere nella piena disponibilità degli esecutati, in assenza di contratti di locazione e/o comodato – **superficie commerciale mq. 22,00;**

VALORE LOTTO	€. 23.000,00
A detrarre costi per le difformità rilevate	€.- 0,00
VALORE FINALE LOTTO 6	€. 23.000,00

Si evidenzia altresì che per la formazione dei lotti non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento

Undicesimo quesito

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni

pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO 1: foglio 19 particella 415 sub 6 abitazione – nella disponibilità dell'esecutato

LOTTO 2: foglio 19 particella 415 sub 16 abitazione – nella disponibilità dell'esecutata

LOTTO 3:

Lotto 3A: foglio 19 particella 415 sub 17 ufficio - risulta essere in uso dalla Sig. XXXXXXXX. in forza di tacito accordo con XXXXXXXX

Lotto 3B: foglio 19 particella 415 sub 18 ufficio – nella disponibilità dell'esecutata

Lotto 3C: foglio 19 particella 415 sub 22 abitazione risulta essere in uso dal padre degli esecutati

Lotto 3D: foglio 19 particella 415 sub 23 B.C.C. (Bene comune censibile) - nella disponibilità dell'esecutata

LOTTO 4: foglio 19 particella 415 sub 21 ufficio -libero, nella disponibilità degli esecutati

LOTTO 5: foglio 19 la particella 632 sub 29 graffata particella 809 sub 1 locale commerciale ma al rustico – libero, nella disponibilità dell'esecutata

LOTTO 6: foglio 19 particella 632 sub 30 particella graffata con la particella 809 sub 2 locale commerciale – libero, nella disponibilità dell'esecutata

LOCAZIONI: L'Agenzia delle entrate di Lanciano con Istanza di accesso agli atti in data 30/07/24 prot. 85561 per la verifica di eventuali locazioni ed altro registrati rispondeva via pec il giorno 31/07/24 **che non risultano contratti di locazione in essere a nome degli esecutati;**

Il sottoscritto ritiene, considerando la zona e lo stato di conservazione dei beni che il giusto canone di locazione di ogni lotto sia come di seguito:

LOTTO 1: foglio 19 particella 415 sub 6 abitazione €. 680,00/mese

LOTTO 2: foglio 19 particella 415 sub 16 abitazione €.680,00/mese

LOTTO 3:

Lotto 3A: foglio 19 particella 415 sub 17 ufficio €.320,00/mese

Lotto 3B: foglio 19 particella 415 sub 18 ufficio €.300,00/mese

Lotto 3C: foglio 19 particella 415 sub 22 abitazione €.280,00/mese

Lotto 3D: foglio 19 particella 415 sub 23 B.C.C. (Bene comune censibile) già considerato nei sub 17-18-22

LOTTO 4: foglio 19 particella 415 sub 21 ufficio €.180,00/mese

LOTTO 5: foglio 19 la particella 632 sub 29 graffata particella 809 sub 1 locale commerciale ma al rustico si considera come deposito €. 200/mese

LOTTO 6: foglio 19 particella 632 sub 30 particella graffata con la particella 809 sub 2 locale commerciale €. 180/mese

USI CIVICI: in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Lanciano in data 01/07/2024 con Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 40038 del 01-07-2024 risulta che le particelle suddette non sono interessate dagli usi civici.

CONDOMINIO: da accertamento presso l'Amministratore del condominio protempore fatta via mail il 06/09/2024 circa la verifica della posizione debitoria degli esecutati ed in riferimento agli immobili pignorati nei confronti del condominio, l'Amministratore ha risposto via mail in data 19/09/24 che per tutti gli immobili indicati le quote condominiali risultano interamente pagate alla data odierna.

Dodicesimo quesito

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Gli immobili pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

Tredicesimo quesito

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Documentazione in allegato.

Quattordicesimo quesito

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

RIEPILOGO DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA ALLEGATO N. 10

I numeri civici sono aggiornati a quelli rilevati sul posto

LOTTO 1: costituito da una abitazione posta al piano 5° + ripostiglio al piano 1° sottostrada facente parte di un complesso immobiliare; vi si accede da via per Fossacesia, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 6 categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. totale mq. 223,00 rendita 809,55 euro piano S1-5. via per Fossacesia civico 39; adibito ad abitazione, risulta essere in uso dal proprietario ivi residente – **superficie commerciale mq. 235,50;**

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 244.000,00

LOTTO 2: costituito da una abitazione posta al piano 1° facente parte di un complesso immobiliare; vi si accede da via Mancinello ed area privata, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 16 categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. totale mq. 221,00 rendita 766,94 euro piano 1. via Mancinello civico 6B; adibito ad abitazione, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXXX. unitamente al figlio maggiorenne – **superficie commerciale mq. 225,00;**

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 226.000,00

LOTTO 3: costituito da n.2 uffici e n. 1 abitazione posto al piano terra facente parte di un complesso immobiliare, vi si accede da via per Fossacesia, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

A) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 17 categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 52,00 rendita 697,22 euro piano T. via per Fossacesia civico 35; adibito a studio, risulta essere in uso dalla Sig. XXXXXXXX. in forza di tacito accordo con la sorella esecutata – **superficie commerciale mq. 57,20;**

B) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 18 categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 44,00 rendita 697,22 euro piano T. via per Fossacesia civico 37; adibito a ufficio, risulta essere in uso dagli esecutati – **superficie commerciale mq.44,00;**

C) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 22 categoria A/2, classe 3, vani 4, sup. totale mq. 89,00 rendita 340,86 euro piano T. via per Fossacesia civico 37; adibito a abitazione, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXXX. padre degli esecutati – **superficie commerciale mq. 80,10;**

D) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 23 BCC categoria A/10, classe 2, vani 3, sup. totale mq.54,00 rendita 836,66 euro piano T. via per Fossacesia civico 37; confinante con via per Fossacesia, e stessa ditta esecutata a più lati; adibito a **BENE COMUNE CENSIBILE** per accedere ai sub 17-18 e 22, risulta essere in uso come descritto nei sub menzionati – **superficie commerciale mq. 54,00;**

PREZZO A BASE D'ASTA

€.242.00,00

LOTTO 4: costituito da n. 1 ufficio posto al piano terra facente parte di un complesso immobiliare; vi si accede da via per Fossacesia, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 21 categoria A/10, classe 2, vani 1,5, sup. totale mq. 23,00 rendita 418,33 euro piano T. via per Fossacesia civico 41; adibito ad ufficio, risulta essere in stato di abbandono – **superficie commerciale mq. 21,00;**

PREZZO A BASE D'ASTA

€. 19.800,00

LOTTO 5: costituito da n. 1 locale commerciale al rustico al piano terra ed una cantina al piano 1° sottostrada facente parte di un complesso immobiliare; vi si accede da via per Fossacesia e da via Mancinello e di area privata, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio particella 632 sub 29 graffata con la particella 809 sub 1 categoria C/1, classe 9, sup. totale mq. 228,00 rendita 3.613,75 euro piano S1-T. via per Fossacesia snc; privo di finitura e inutilizzata – **superficie commerciale mq. 254,00;**

PREZZO A BASE D'ASTA

€. 196.000,00

LOTTO 6: costituito da n. 1 locale commerciale al piano terra facente parte di un complesso immobiliare; vi si accede da via per Fossacesia, secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 632 sub 30 graffata con la particella 809 sub 2 categoria C/1, classe 9, sup. totale mq. 24,00 rendita 350,31 euro piano T. via per Fossacesia civico 53; adibito a negozio risulta essere nella piena disponibilità degli esecutati, in assenza di contratti di locazione e/o comodato – **superficie commerciale mq. 22,00;**

PREZZO A BASE D'ASTA

€. 23.000,00

TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA

€. 950.800,00

Quantificazione dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE 6 x € 149,00	€ 894,00
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 4 X € 294,00	€ 1.176,00
TASSA IPOT. IPOTECA VOLONT, GIUDIZ, ANNOTAM 9X € 35,00	€ 315,00
IMPOSTA GIUD ECC minimo € 94 x 9	€ 846,00
IMPOSTA DI BOLLO 9X € 59	€ 531,00
ONORARIO E VARIE x 6 lotti	€ 1.500,00
Totale spese	€ 5.262,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 05/2024 R.G.E.

Promossa da **XXXXXXXXXX**

Nei confronti di **XXXXXXXXXX**.

- G.E. dott.ssa Chiara D'ALFONSO
- Custode Giudiziario IVG ABRUZZO
sede di Lanciano
- C.T.U. Geom. Pino Cicalini

Recapito via Fiume C/o Tribunale

Recapito Via Petragrani, 8 - Lanciano

LOTTO N.1 Prezzo base d'asta € 244.000,00

Comune di	Lanciano (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	Via per Fossacesia, 39
Zona	Semicentrale - in via per Fossacesia - zona ingresso Ospedale

LOTTO 1 USO ABITAZIONE - via per Fossacesia, 39

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale Abitazione e ripostiglio	mq 235,50						
Anno di costruzione	1977	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	x	Sufficiente		Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono		Sufficiente	x	Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	A norma da rev	x	Non a norma	Impianto termico	x	Auton non funz	centralizzato
Impianti	Idrico/ fognario /caldaia						
Stato dell'immobile	Libero		Locato	Altro		abitato	x
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento							
Altri dati							

LOTTO N.2 Prezzo base d'asta **€ 226.000,00**

Comune di	Lanciano (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	via Mancinello
Zona	Semicentrale - in via per Fossacesia - zona ingresso Ospedale

LOTTO 2 USO ABITAZIONE - via Mancinello**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie commerciale	mq 225,00										
Abitazione											
Anno di costruzione	1977-1995			Anno di ultima ristrutturazione e ammodernamento							
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo		
Qualità delle finiture	Ottimo	x	Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo		
Impianto elettrico	A norma da rev	x	Non a norma		Impianto termico		x	Auton non funz	x	centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario -/caldaia										
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro		abitato	x			
Legge 47/85 e successive											
Vendite successive al pignoramento											
Altri dati											

LOTTO N.3 Prezzo base d'asta **€ 242.000,00**

Comune di	Lanciano (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	via per Fossacesia,49
Zona	Semicentrale - in via per Fossacesia - zona ingresso Ospedale

LOTTO 3/A USO UFFICIO partic 415 sub 17 – via per Fossacesia

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale Ufficio	mq 71,50									
Anno di costruzione	1977-1997			Anno di ultima ristrutturazione e ammodernamento						
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	x	Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	A norma	x	Non a norma	a	Impianto termico	x	Auton SPLIT	x	centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario –/Split									
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro - in uso	x	abitato			
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

LOTTO 3/B USO UFFICIO partic 415 sub 18 – via per Fossacesia

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale Ufficio	mq 58,00									
Anno di costruzione	1977-1997			Anno di ultima ristrutturazione e ammodernamento						
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	x	Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	A norma	x	Non a norma	a	Impianto termico	x	Auton SPLIT	x	centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario –/Split									
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro - in uso	x	abitato			
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

LOTTO 3/C USO ABITAZIONE partic 415 sub 22 – via per Fossacesia**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie commerciale Abitazione	mq 100,80									
Anno di costruzione	1977-1997			Anno di ultima ristrutturazione e ammodernamento						
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	A norma	x	Non a norma		Impianto termico	x	Auton SPLIT	X	centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario –/Split									
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro - in uso		abitato	X		
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

LOTTO 3/D BENE COMUNE CENSIBILE partic 415 sub 23 – via per Fossacesia**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie commerciale Abitazione	mq 54,00									
Anno di costruzione	1977-1997			Anno di ultima ristrutturazione e ammodernamento						
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	A norma	x	Non a norma		Impianto termico		Auton SPLIT		centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario –									
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro - in uso	X	abitato			
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

LOTTO N.4 Prezzo base d'asta**€ 19.800,00**

Comune di	Lanciano (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	Via per Fossacesia,
Zona	Semicentrale – in via per Fossacesia – zona ingresso Ospedale

**LOTTO 4 USO UFFICIO – via per Fossacesia,
Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie commerciale Ufficio	mq 21,50									
Anno di costruzione	1977-1984		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso		Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente	x	Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	A norma da rev	x	Non a norma	a	Impianto termico		Auton non funz		centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario /									
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro		abitato			
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

LOTTO N.5 Prezzo base d'asta € 196.000,00

Comune di	Lanciano (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	Via per Fossacesia,
Zona	Semicentrale – in via per Fossacesia – zona ingresso Ospedale

**LOTTO 5 USO locale commerciale al rustico– via per Fossacesia,
Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie commerciale-loc commerciale	Mq 242,20									
Anno di costruzione	1977-2001		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso	x	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente	x	Scarso	x	Pessimo	
Impianto elettrico	A norma da rev		Non a norma	a	Impianto termico		Auton non funz		centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario / al rustico									
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro		abitato			
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

Comune di	Lanciano (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	Via per Fossacesia,
Zona	Semicentrale - in via per Fossacesia - zona ingresso Ospedale

LOTTO 6 USO locale commerciale - via per Fossacesia,

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale-loc commerciale	Mq 22,00									
Anno di costruzione	1977-2001			Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso	x	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente	x	Scarso	x	Pessimo	
Impianto elettrico	A norma da rev	x	Non a norma		Impianto termico		Auton non funz		centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario / al rustico									
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro		abitato			
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

Diritti (per tutti i lotti):

Piena Proprietà	x	Quota	100%
Comproprietà sub 21	x	Quota	1/3 ciascuno
Nuda Proprietà		Quota	
Usufrutto		Quota	
Altro		Quota	
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale
			x
Stato civile	XXXXXXXX.	SPOSATA	
		CEL/NUB	
		SEPAR	
		DIVORZ	X
Stato civile	XXXXXXXX.	SPOSATA	
		CEL/NUB	X
		SEPAR	
		DIVORZ	
Stato civile	XXXXXXXX.	SPOSATA	
		CEL/NUB	X
		SEPAR	
		DIVORZ	

Immobili Pertinenze

Appartamento	x
casa isolata	
Ufficio	x
Locali commerciali	x
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Casa a schiera	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati
Precedenti identificativi CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Clas	Superficie Are	Redd.agr.	Redd.dom
19	415-760-802-3527-3528					

Identificativi attuali NCEU (per tutti i lotti):

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
19	415	6	A2	3	9,5 vani	223	809,55
		16	A2	3	9 vani	221	766,94
		17	A10	2	2,5 vani	52	697,22
		18	A10	2	2,5 vani	44	697,22
		21	A10	2	1,5 vani	23	418,33
		22	A2	6	4 vani	89	340,86
		23	BCC/A10	2	3VANI	54	836,66
19	632/809	29/1	C1	9		228	3613,75
		30/1	C1	9		24	350,31

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni (per tutti i lotti):

Nota	N° reg. part/gen	Data	
ISCRIZIONE	RP 1353 - RG 9004	22/09/2004 Trib Padova	Part. 415 sub 16 lotto 2
ISCRIZIONE	RP 3746 - RG 15496	29/05/2206 Trib Pescara	Part. 415 sub 16 lotto 2
ISCRIZIONE	RP 3508 - RG 20128	22/09/2008	Part. 415 sub 6 lotto 1
ISCRIZIONE	RP 2314 - RG 11268	15/06/2010 Trib di Chieti	Part. 415 sub 6 lotto 1
ISCRIZIONE	RP 2387 - RG 20051	27/11/2018 ipot am.va	Part. 415 sub 21 lotto 4 e part 632 sub 29 lotto 5 e sub 30 lotto -6
TRASCRIZIONE PIGN,	RP 14371 - RG 20093	21/11/2011 Trb Chieti - pignoram.	Part. 415 sub 16 lotto 2
TRASCRIZIONE PIGN,	RP 3454 - RG 4668	12/03/2013 Trib Chieti - pignoram.	Part. 415 sub 6 lotto 1 e sub17 -18 lotto 3
TRASCRIZIONE PIGN,	RP 3232 - RG 4135	01/03/2024 Trib Lanciano	Part. 415 sub 6 lotto 1 sub 21 lott 4 e part 632 sub 30 lotto 6
TRASCRIZIONE PIGN,	RP 4961 - RG 6312	02/04/2024 Trib Chieti	Part. 415 sub 17-18-22-23 lotto 3 e part 632 sub 30 lotto 6
ANNOTAZ. AG. ENTR	RP 2463 - RG 22519	02/12/2022	Part. 632 sub 29 lotto 5
ANNOTAZ. AG. ENTR	RP 2465 - RG 22521	02/12/2022	Part. 632 sub 29 lotto 5
ANNOTAZ. AG. ENTR	RP 2538- RG 22936	09/12/2022	Part. 632 sub 29 lotto 5

Quindicesimo quesito

Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Nell'ALLEGATO N.11 è presente quanto richiesto

Sedicesimo quesito

Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Nell'ALLEGATO N.12 è presente quanto richiesto

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatagli, resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni

Lanciano, 28/10/2024

IL C.T.U.
Geom. Pino CICALINI



ALLEGATI:

Allegato n. 1 Certificato notarile a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo;

Allegato n. 2 Atto di pignoramento del 05/01/2024;

Allegato n.3 Stato Civile -Estratti di riassunto degli atti di matrimonio;

Allegato n.4 Corografia -Catasto Estratti di mappa-elab planimetrico - plan. catastali e visure storiche;

Allegato n.5 Elaborati Grafici -rilievo planimetrie stato di fatto e situazione approvata;

Allegato n.6 Accesso agli atti;

Allegato n.7 Documentazione fotografica;

Allegato n.8 Ispezioni ipotecarie e trascrizioni;

Allegato n.9 Relazione IVG di accesso e verbale di sopralluogo;

Allegato n.10 Descrizione dell'immobile per la pubblicazione del bando di vendita;

Allegato n.11 Versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;

Allegato n.12 Check list dei principali controlli effettuati- descrizione lotti.